

## EKSISTENSI PERMUKIMAN PRIBADI DI DAERAH PINGGIR KOTA

Bandarusin<sup>1</sup>, Pande Made Desi Kariana<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Jurusan Pendidikan Geografi, Universitas Pendidikan Ganesha, Singaraja, Indonesia

<sup>2</sup> Jurusan Pendidikan Geografi, Universitas Pendidikan Ganesha, Singaraja, Indonesia

---

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui karakteristik permukiman pribadi, proses pembangunan permukiman pribadi, keberadaan permukiman pribadi di pinggiran kota. Metode yang digunakan adalah deskriptif kualitatif yaitu dengan memberikan deskripsi secara rinci mengenai karakteristik objek wisata kajian. Hasil dari kajian tersebut terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pemilihan pinggiran kota sebagai alternative pembangunan permukiman pribadi oleh golongan masyarakat menengah ke atas : Pertambahan penduduk, dalam hal ini masyarakat golongan menengah ke bawah. merupakan faktor dominan dalam perubahan dinamika lingkungan di perkotaan baik berkaitan kerusakan dan kemerosotan kualitas lingkungan. Meningkatnya tingkat hunian di daerah perkotaan, menyebabkan kompleksnya permasalahan yang di hadapi masyarakat perkotaan yang disini sangat berkaitan dengan tingkat depresi seseorang. Tingginya harga lahan perkotaan di hampir seluruh negara berkembang

### Keywords:

*Eksistensi,  
Permukiman, Pribadi,  
Pinggir, Kota*

---

### 1. Pendahuluan

Manusia adalah makhluk yang berbudaya, ini dibuktikan dengan tidak terlepasnya pengaruh budaya guna memenuhi setiap kebutuhan yang mendukung kehidupannya. Keberadaan manusia pada hakekatnya, terwujud sebagai manusia bersifat sosial dan manusia yang berbudaya, berbagai kondisi obyektif dan perjalanan historis menyebabkan manusia berusaha mengembangkan sistem sosial dan sistem budayanya secara khas (Dwijendra.2003). Sistem tersebut dapat dilihat pada hasil cipta, rasa dan karsa manusia yang berwujud permukiman tempat tinggal. Permukiman merupakan tempat mengembangkan hubungan sosial dan membangun lingkungan permukimannya. Dimana rumah berperan menentukan keberadaan seorang manusia, baik sebagai pribadi, keluarga dan masyarakat. Dengan tidak adanya campurtangan pihak lain, mereka akan berusaha mewujudkan permukimannya sendiri secara mandiri. Pembangunan rumah sebagai salah satu kebutuhan utama bagi warga, baik yang tinggal di daerah perkotaan maupun perdesaan, telah menjadi masalah pokok yang sangat penting untuk saat ini maupun di masa mendatang. Pemenuhan kebutuhan tidak lagi pada masalah sandang dan pangan, melainkan masalah papan akibat meningkatnya kesejahteraan sosial (Ciputra.1986).

Permukiman pribadi merupakan salah satu jenis permukiman konvensional. Dimana biasanya permukiman pribadi ini dibuat dan dirancang sesuai dengan kebutuhan penggunanya. Berkembangnya zaman menyebabkan permukiman dianggap hal mutlak atau prinsip yang harus dimiliki tiap manusia. Di sini tampak permukiman menjadi lingkup yang penting di dalam

pemenuhan kebutuhan manusia. Namun keterbatasan akan ruang (*space*) di daerah perkotaan, menyebabkan pemanfaatan ruang di daerah pinggiran kota menjadi alternatif terbaik guna mendirikan permukiman pribadi. Mengacu pada fenomena seperti itu, maka menarik dikaji lebih jauh mengenai “ Eksistensi Perumahan Pribadi di Daerah Selaput Kota (*Urban Fringe*) ” . Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

- 1) Untuk mengetahui karakteristik permukiman pribadi.
- 2) Untuk mengetahui proses pembangunan permukiman pribadi.
- 3) Untuk mengetahui keberadaan permukiman pribadi di pinggiran kota.

## **2. Metode**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisa deskriptif kualitatif yaitu dengan cara memberikan gambaran secara rinci mengenai objek wisata lokasi penelitian dengan mengacu pada hasil literasi referensi yang memiliki keterkaitan dengan topik kajian dan observasi langsung pada lokasi penelitian.

## **3. Hasil dan Pembahasan**

### **A. Karakteristik Permukiman Pribadi**

Rumah pribadi konvensional adalah rumah yang dibangun sektor swasta guna kepentingan masyarakat secara pribadi. Untuk golongan masyarakat menengah ke bawah lebih memilih mendirikan permukiman pribadinya di daerah perkotaan karena faktor kedekatan dengan tempat kerja, keberadaan perumahan pribadi menjadi hal yang makin penting bagi kelompok masyarakat yang berpenghasilan rendah, walaupun berkonstruksi kecil dan sederhana. Sedangkan untuk golongan masyarakat menengah ke atas lebih memilih di daerah pinggiran kota salah satu penyebabnya karena tingkat kemajemukan di kota sudah sangat kompleks dan keterbatasan lahan di daerah perkotaan.

### **B. Proses Pembentukan Permukiman Pribadi**

Permukiman *private* atau pribadi umumnya terdapat diperkotaan dimana orang-orang cenderung bersifat tertutup atau individual. namun tidak menutup kemungkinan dibangunnya permukiman pribadi di daerah pinggiran kota. Sebagian orang yang tinggal diperkotaan merupakan pendatang yang bekerja dan atau mencari pekerjaan di kota untuk memenuhi kebutuhannya. Ada berbagai sektor pekerjaan yang tersedia di kota yang menarik orang - orang untuk bersaing mengadu keberuntungan. Untuk mempermudah menjangkau tempat kerja tersebut sebagian orang membangun rumah-rumah di kota tersebut. Semakin hari keberadaan lahan yang akan difungsikan sebagai permukiman di perkotaan semakin sempit, sehingga memaksa masyarakat golongan menengah ke atas memilih membangun permukiman pribadi mereka di daerah pinggiran kota demi faktor ketenangan, kenyamanan dan keamanan.

Secara prinsip, bila dokumen lengkap, 5-7 hari kemudian akan diterbitkan IP. Dengan IP kita sudah bisa mulai membangun sambil menunggu IMB yang keluar 20-30 hari kemudian. Selama pembangunan, petugas daerah akan melakukan control berkala dan evaluasi di lapangan. IMB memiliki masa berlaku 1 tahun. Apabila dalam 1 tahun pembanguna belum selesai, maka harus mengajukan permohonan perpanjangan IMB. Bila tahun berikutnya masih belum selesai, maka harus mengajukan permohonan pembuatan IMB baru. Setelah bangunan selesai, masih ada surat yang diperlukan yaitu IPB (Ijin Penggunaan Bangunan). IPB memiliki masa berlaku 10 tahun untuk rumah tinggal dan 5 tahun untuk bangunan non hunian. Bila masa IPB habis, maka pemilik harus mengajukan PKMB (Permohonan Kelayakan Menggunakan Bangunan). Dalam proses tersebut petugas akan memeriksa kelayakan bangunan tersebut, terutama dari segi struktur dan

konstruksinya. Dengan mengurus IMB secara benar dan jujur, akan memberikan kenyamanan, keamanan, dan keselarasan dari bangunan yang akan kita bangun dengan lingkungan (<http://prestylarasati.wordpress.com>).

1) Komponen Konstruksi Menurut (Smith, 1980) Dimana dalam pembangunan sebuah perumahan, memerlukan komponen konstruksi yang harus disediakan, diantaranya adalah sebagai berikut.

#### 1. Tanah

Tanah adalah komponen utama dalam biaya perumahan. Alasan dasar untuk biaya tanah tinggi adalah meningkatnya permintaan terhadap penawaran yang relatif tidak elastis, akibat keterbatasan lahan yang tersedia, kepemilikan terkonsentrasi, preferensi spasial dan alternatif pengembangan, dengan kemampuan kewirausahaan dari agen penjual atau agen real, faktor lain yang berhubungan dengan pengaruh administratif. Meskipun ini berbagai penyebab potensial, namun faktor utama ialah relatif terbatas pemilik tanah umumnya menjadi alasan utama tingginya harga lahan perkotaan di hampir seluruh negara berkembang. Ada beberapa aspek yang mempengaruhi harga tanah yaitu: (1) lokasi, dimana harga tanah akan ditentukan oleh lokasi tanah tersebut apakah berada di pusat kota, pinggiran kota ataupun tanah di pedesaan, demikian juga dengan sarana dan prasarananya serta akses menuju lokasi tanah, (2) nilai tanah, (3) status tanah, (4) pengembangan kawasan, Semakin lengkap utilitas yang ada, semakin tinggi harga tanah, (5) topografi dan (6) peruntukan lahan.

#### 2. Bahan Bangunan

Komponen material bangunan merupakan prosentasi terbesar kedua dari harga rumah. Oleh karena itu diusahakan pemilihan material bangunan dengan memanfaatkan bahan bangunan produksi dalam negeri. Di negara kita, bahan bangunan masih tergantung dengan produksi luar negeri. Meskipun bahan tersebut sudah dibuat di dalam negeri, tetapi masih ada komponen pembuatnya yang diimport dari luar negeri. Harga bahan bangunan juga belum stabil tergantung dengan kondisi perekonomian negara. Seperti pada waktu terjadi krisis ekonomi pada tahun 1997, harga bahan bangunan rata-rata naik hampir 30%. Semakin maju perindustrian negara kita maka semua bahan bangunan dapat diproduksi di dalam negeri. Terlebih lagi negara kita kaya dengan bahan-bahan alam yang dapat dimanfaatkan. Bahan yang digunakan dalam pembangunan perumahan merupakan komponen biaya terbesar setelah lahan dalam pembuatan suatu bangunan. Mengingat pentingnya komponen bahan dalam total biaya, sebuah ekspansi di wilayah pembangunan rumah sederhana sangat bergantung pada pasokan bahan baku murah. Setiap usaha untuk mengurangi biaya konstruksi secara keseluruhan harus ada untuk membuat pengawasan dan dekat dengan faktor bahan.

#### 3. Perkerja

Di negara-negara maju, prosentasi upah tenaga kerja mempunyai prosentase yang sama besarnya dengan harga bahan bangunan. Tetapi di Indonesia upah tenaga kerja masih lebih murah. Semakin ahli tenaga kerjanya, maka semakin mahal pula upah kerjanya. Biaya untuk membayar upah tenaga kerja berkisar antara 20% - 30% dari harga bangunan. Kontraktor bangunan biasanya membayar upah tenaga kerja menurut spesialisasi keahliannya. Seperti misalnya tukang batu, tukang besi, tukang kay akan lebih tinggi upahnya bila dibandingkan dengan tukang angkut biasa. Komponen penting lainnya dalam biaya konstruksi adalah tenaga kerja. Secara umum, tenaga kerja melimpah di kota-kota di negara berkembang dengan upah rendah. Namun, negara tersebut mengalami kelangkaan serius pekerja manual terampil, serta staf teknis dan profesional, yang telah menghasilkan peningkatan yang sangat cepat di tingkat upah. Sebagian besar kekurangan di

bidang terampil dan profesional karena fasilitas pelatihan yang kurang memadai di negara-negara berkembang sendiri, baik di tingkat kejuruan dan profesional.

Potensi tenaga kerja profesional cenderung melayang ke luar negeri untuk melakukan pendidikan dan jumlah pekerja yang terbatas untuk kembali serta telah adanya penanaman nilai-nilai asing. Dihadapkan dengan kekurangan pekerja terampil dan biaya tenaga kerja meningkat, banyak pengembang, baik negeri maupun swasta, mulai mempertimbangkan penggunaan metode konstruksi semi-industri.

#### 4. Desain Perumahan dan Standar Bangunan

Mencakup unsur-unsur seperti ketinggian bangunan, kualitas, material dan penyediaan prasarana umum. Di sebagian besar kota-kota standar yang ada dan peraturan, berhubungan lebih ke negara-negara barat dari yang semula diadopsi dari pada realitas dunia ketiga kontemporer.

#### 2) Prosedur Pendirian Permukiman Pribadi

##### 1. Izin Mendirikan Bangunan

Tujuan diperlukannya IMB adalah untuk menjaga ketertiban, keselarasan, kenyamanan, dan keamanan dari bangunan itu sendiri terhadap penghuninya maupun lingkungan sekitarnya. IMB sendiri dikeluarkan oleh pemerintah daerah setempat (kelurahan hingga kabupaten). Dalam pengurusan IMB diperlukan pengetahuan akan peraturan-peraturannya sehingga dalam mengajukan IMB, informasi mengenai peraturan tersebut sudah didapatkan sebelum pembuatan gambar kerja arsitektur. Untuk pengurusan IMB ada 2 jenis persyaratan yang harus dipenuhi, yaitu :

##### a. Persyaratan Administrasi :

Mengisi Formulir Permohonan

Surat Pernyataan Penyanding tidak keberatan (blanko tersedia)

Fotocopy KTP

Fotocopy Bukti Pembayaran PBB

Fotocopy Kepemilikan Tanah

##### b. Persyaratan Teknis berupa 2 (dua) set gambar terdiri dari :

Peta Lokasi (untuk memudahkan petugas mencari lokasi)

Site Plan (yang menunjukkan situasi sekitar termasuk jalan - jalan yang ada disekitar lokasi)

Denah Bangunan

Tampak Depan, Samping

Potongan memanjang dan melintang

Jika bertingkat dilengkapi dengan gambar penulangan plat

Portal Struktur

Utilitas / Sptiptank & Peresapan

Apabila persyaratan permohonan IMB tersebut sudah lengkap, dan tidak bermasalah lama proses pengurusan IMB yaitu kurang lebih 10 hari kerja sejak bangunan tersebut dicek ke lapangan.

##### 2. Persiapan pengurusan IMB

Untuk mengajukan IMB diperlukan dokumen-dokumen sebagai prasyarat kelengkapannya yang nantinya diperiksa kesesuaiannya oleh petugas yang bersangkutan. Adapun dokumen-dokumen tersebut antara lain :

a. Formulir permohonan IMB, yang bisa diminta di instansi tersebut. Isi dari surat permohonan tersebut ialah :

*Yang bertanda tangan di bawah ini: Nama:\_\_\_\_\_ Alamat:\_\_\_\_\_ No KTP:\_\_\_\_\_ Sebagai pemilik rumah yang dimaksud, bersama ini memohon penerbitan Izin*

*Mendirikan Bangunan (IMB) untuk rumah tinggal pada alamat di atas. Demikian surat permohonan ini kami buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya. Tertanda, (nama anda)*

b. Fotokopi KTP pemilik dan/atau pengurus

c. Surat kuasa, bila yang mengurus adalah kontraktor pelaksana

d. Fotokopi bukti pelunasan PBB terakhir

e. Fotokopi bukti kepemilikan tanah yang sah

f. Gambar arsitektur berikut gambar situasi. Jika rumah anda tidak memiliki gambar arsitektur, dapatkan denah rumah dari kontraktor anda. Jika tidak memungkinkan, Dinas Tata Kota dan Bangunan juga memberikan jasa untuk pembuatan denah rumah (<http://www.denpasarkota.go.id>).

### **C. Keberadaan Permukiman Pribadi di Pinggiran Kota**

Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pemilihan pinggiran kota sebagai alternative pembangunan permukiman pribadi oleh golongan masyarakat menengah ke atas, Dimana hubungan antara komponen sosial dan fisik tidak dapat di pisahkan. Menurut Soemarwotto (1990) dalam Wesnawa 2010. Di paparkan bahwa :

1. Pertambahan penduduk, dalam hal ini masyarakat golongan menengah ke bawah. merupakan faktor dominan dalam perubahan dinamika lingkungan di perkotaan baik berkaitan kerusakan dan kemerosotan kualitas lingkungan.

2. Meningkatnya tingkat hunian di daerah perkotaan, menyebabkan kompleksnya permasalahan yang di hadapi masyarakat perkotaan yang disini sangat berkaitan dengan tingkat depresi seseorang.

3. Tingginya harga lahan perkotaan di hampir seluruh negara berkembang.

Selain 3 tiga hal di atas, beberapa hal di bawah ini juga mempengaruhi pendirian permukiman di daerah pinggiran kota yakni :

1. Budaya masyarakat modern :

- Susunan dan corak masyarakat heterogen
- Kurang ketergantungan terhadap alam sekitar
- Interaksi sempit, cenderung untuk bersifat individualistis, egois dan kompetitif
- Kehidupan rumah tangga tertutup, mementingkan privacy
- Kecenderungan mengagungkan kebendaan dan ketergantungan pada peralatan yang modern
- Kemampuan berfikir relatif tinggi, menggunakan rasio dan logika
- Cepat menerima pengaruh dari luar
- Cenderung mencari nilai-nilai baru.

Sehingga dapat disimpulkan tingkat keamanan di perkotaan lebih rendah atau dengan kata lain tingkat kriminalitas di perkotaan yang sangat tinggi. Daerah perkotaan merupakan titik rawan terberat dalam dislokasi sosial, seperti terbukti dari meningkatnya kejahatan di dalamnya, beratnya masalah pencemaran lingkungan yang dihadapi, cepatnya perubahan yang terjadi dalam pola-pola demografisnya. Daerah perkotaan, bagaimanapun juga akan merupakan konsentrasi penduduk terbesar di kemudian hari, bila dibandingkan dengan daerah pedesaan. Secara sosiologis dapat dikemukakan bahwa daerah perkotaan merupakan sumber pengembangan manusia atau, sebaliknya, sumber kemungkinan konflik sosial, yang akan merubah seluruh kehidupan bangsa, tergantung ke arah mana pola hubungan antar-lapisan masyarakat di dalamnya akan berkembang.

### **4. Simpulan dan Saran**

Rumah pribadi konvensional adalah rumah yang dibangun sektor swasta guna kepentingan masyarakat secara pribadi agar dapat hidup secara mandiri serta rumah tersebut kelak dapat dijadikan investasi di masa yang akan datang. Sedangkan untuk golongan masyarakat menengah ke atas lebih memilih di daerah pinggiran kota salah satu penyebabnya karena tingkat kemajemukan di kota sudah sangat kompleks dan keterbatasan lahan di daerah perkotaan. Prosedur pendirian permukiman pribadi melalui izin mendirikan bangunan dan mempertimbangkan komponen konstruksi. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pemilihan pinggiran kota sebagai alternative pembangunan permukiman pribadi oleh golongan masyarakat menengah ke atas : Pertambahan penduduk, dalam hal ini masyarakat golongan menengah ke bawah. merupakan faktor dominan dalam perubahan dinamika lingkungan di perkotaan baik berkaitan kerusakan dan kemerosotan kualitas lingkungan. Meningkatnya tingkat hunian di daerah perkotaan, menyebabkan kompleksnya permasalahan yang di hadapi masyarakat perkotaan yang disini sangat berkaitan dengan tingkat depresi seseorang. Tingginya harga lahan perkotaan di hampir seluruh negara berkembang

### **Daftar Pustaka**

- Anonim. 2010. IMB (*Ijin Mendirikan Bangunan*).  
<http://www.denpasarkota.go.id/main.php?act=sar&xid=441> Diakses tanggal 3 Maret 2012.
- Dwijendra, Ngakan Ketut Acwin. 2003. *Perumahan dan Permukiman Tradisional Bali*. Dalam Jurnal Permukiman "Natah" vol. 1 No. 1 Februari 2003 halaman 8.
- Larasati, Presty. 2007. *Mengurus IMB (Ijin Mendirikan Bangunan)*.  
<http://prestylarasati.wordpress.com/2007/12/10/mengurus-imb-ijin-mendirikan-bangunan/> Diakses tanggal 3 Maret 2012.
- Suryani, Lisa. 2005. *Aspek-Aspek Yang Mempengaruhi Masalah Permukiman Di Perkotaan*. Di akses tanggal 1 Maret 2012.
- Wesnawa, Astra. 2010. Pengantar Geografi Permukiman. Singaraja: Undiksha.